DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 9 maja 2016 r.

Poz. 1882

Elektronicznie podpisany przez:
Paweł Chruściel; Lubelski Urząd Wojewódzki w Lublin
Data: 09.05.2016 14:26:24

UCHWAŁA NR XI/85/2016
RADY GMINY TELATYN

z dnia 30 marca 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Telatyn

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 roku poz. 1515 ze zmianami), i art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 roku 199 ze zmianami), w związku z uchwałą Nr XXIX/167/2014 Rady Gminy Telatyn z dnia 27 czerwca 2014 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Telatyn oraz uchwałą Nr III/20/2014 Rady Gminy Telatyn z dnia 30 grudnia 2014 roku w sprawie zmiany uchwały nr XXIX/167/2014 Rady Gminy Telatyn z dnia 27 czerwca 2014 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Telatyn - Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. Stwierdzając, że projekt zmiany planu nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Telatyn" uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Telatyn uchwalonego uchwałą Rady Gminy Telatyn Nr XII/48/2003 z dnia 10 grudnia 2003 roku.

§ 2. 1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) część graficzna:

a) załącznik graficzny nr 1 w skali 1:1000 (miejscowość Telatyn),

b) załącznik graficzny nr 2 w skali 1:1000 (miejscowość Telatyn),

c) załącznik graficzny nr 3 w skali 1:1000 (miejscowość Telatyn);

d) załącznik graficzny nr 4 w skali 1:1000 (miejscowość Nowosiółki,

e) załącznik graficzny nr 5 w skali 1:1000 (miejscowość Marysin),

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 6),

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 7).

§ 3. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

1. **przeznaczenie terenu** – funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonego symbolem,

2. **powierzchnia użytkowa budynku** – powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte pod: konstrukcje, instalacje oraz klatki schodowe, szyby windowe, wbudowane garaże i parkingi,

3. **powierzchnia całkowita budynku** – suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku z wyłączeniem tynków i okładzin, na poziomie posadzki pomieszczeń lub ich części o wysokości ponad 1,90 m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron, z wyjątkiem nadbudówek pod dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacja lub kotłownia. Do powierzchni całkowitej nie wlicza się przykładowo powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów,

4. **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchni terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

- powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
- powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
- powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany);

5. **intensywność zabudowy** – stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce do powierzchni działki budowlanej,

6. **przepisy szczególne lub odrębne** – inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

7. **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń pod wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych oraz infrastruktury telekomunikacyjnej, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej,

8. **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym,

9. **zabudowa** – podstawowy element zagospodarowania terenu w formie budynku lub zespołu budynków, istniejących lub projektowanych, zlokalizowanych na danym terenie lub działce,

10. **reklama** – nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący szyldem lub znakiem w rozumieniu przepisów, o znakach i sygnałach drogowych,

11. **dach płaski** – dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 15^{o},

12. **dach stromy** – dach o spadku połaci dachowych pod kątem większym niż 15^{o}, w przypadku górnej połaci dachu mansardowego - pod kątem większym niż 10^{o}, przy czym lukarny przykryte połaciami, o mniejszym nachyleniu nie mogą przekraczać połowy całej powierzchni przykrytej dachem odwzorowanej na rzucie poziomym, Za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp,

13. **ogrodzenie pełne** – mur pełny lub takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów widocznych z kierunku prostopadłego do elewacji ogrodzenia wynosi mniej niż 20 %,

14. **wysokość zabudowy** – wysokość mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,

15. **usługi** – rodzaj działalności, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami których celem jest zaspakajanie stałych potrzeb ludności, w szczególności z zakresu administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, działalności biurowej, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, turystyki, sportu, motoryzacji.

§ 4. 1. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica opracowania,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,

3) symbole oznaczające przeznaczenie terenu,

4) nieprzekraczalne linie zabudowy,

5) strefa ochronna od napowietrznych linii elektroenergetycznej SN,

6) stanowisko archeologiczne.

2. Umieszczone na rysunku planu elementy graficzne nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

§ 5. 1. Wyjaśnienie oznaczeń literowych określających przeznaczenie terenów, użyte w niniejszym planie:

1) **U** – tereny zabudowy usługowej,

2) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinne,

3) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

4) **KDG** – tereny dróg publicznych – droga główna,

2. Oznaczenie literowe terenów rozdzielone ukośnikiem, oznacza równowagę funkcji i możliwość lokalizacji na tym terenie inwestycji o mieszanej funkcji lub odpowiadającej jednemu z wybranych symboli chyba, że w ustaleniach szczególnych ustalono inaczej.

§ 6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. parametry działki:

1) powierzchnia działki:

a) dla terenu 1U/MW, 4U/MN, 5U/MN minimalnie 1000 $m^{2,}$

b) dla terenu 2U/MN minimalnie 900 m^2,

c) dla terenu 3U/MN minimalnie 1500 m^2,

d) dla terenu 6U/MN minimalnie 500 m^2,

2) szerokość frontu działki: minimalnie 20 m,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90^o z tolerancją 15^o.

§ 7. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U/MW** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU: **TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ**

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: teren stanowi jedną działkę budowlana,

2) pozostałe ustalenia jak w ustępie 7, 9.

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,

3) ustala się obowiązek selektywnej zbiórki odpadów,

4) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych paliw niskoemisyjnych, ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii,

5) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić istniejące drzewa i ich skupiny, w przypadku wycinki drzew nakazuje się ich rekompensatę w postaci dodatkowych nasadzeń,

6) tereny objęte planem znajdują się w granicach Jednolitej Części Wód Podziemnych rzeki Kmiczynki (kod PRLW2000266229) i Jednolitej Części Wód Podziemnych (PLGW2300109) oraz GZWP Nr 407 Niecka

Lubelska (Chełm – Zamość) dla których obowiązują wymogi ochrony ilościowej i jakościowej wód podziemnych i powierzchniowych,

7) ustala się standardu akustycznego jak dla trenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1) wyznacza się stanowisko archeologiczne Nr obszaru AZP 92-93 zgodnie z rysunkiem planu: wszelka działalności inwestycyjna, związana z prowadzeniem prac ziemnych oraz zmiany w użytkowaniu gruntu, wymagają uzgodnienia z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – przed zgłoszeniem lub uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

2) prace ziemne towarzyszące uzgodnionym inwestycjom muszą być poprzedzone ratowniczymi badaniami archeologicznymi, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

5. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW W celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:

1) dla wszystkich budynków zapewnić dojazd o parametrach spełniających wymagania drogi pożarowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

2) zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

6. ZASADY DOT. SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1) ustala się dostępność drogową poprzez istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej nr 852,

2) ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych liczone z miejscami garażowymi – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, dla zabudowy usługowej nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m2 powierzchni użytkowej budynku,

3) ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

   a) 1 miejsce postojowe – jeżeli liczba miejsc postojowych na parkingu wynosi 6 - 15,

   b) 2 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc postojowych na parkingu wynosi 16 - 40,

   c) 3 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc postojowych na parkingu wynosi 41 - 100,

   d) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych na parkingu jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100.

4) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie układu zasilającego i przesyłowego, dopuszcza się budowę nie wskazanych na rysunku planu stacji transformatorowych SN/nN wraz z liniami średniego i niskiego napięcia w ilości wynikającej z aktualnych potrzeb,

5) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,

6) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej, dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody w przypadku braku sieci wodociągowej,

7) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu lub studni chłonnych na terenie działki budowlanej,

8) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków lub do indywidualnych zbiorników bezodpływowych,

9) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

10) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów szczególnych.

7. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

1) ustala się ograniczenie sposobu użytkowania terenu w obszarze strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN (12,0 m, po 6,0 m od osi linii po obu jej stronach) zgodnie z przepisami szczególnymi,

2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w dotychczasowych parametrach.

8. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH nie ustala się.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1) procent powierzchni całkowitej budynków przeznaczonych pod funkcję mieszkalną: do 50 %,

2) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu i nie mniej niż 20,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej,

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 40 %,

4) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 20 %,

5) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,1,

b) maksymalna: 0,8,

6) wysokość zabudowy: maksymalnie 15 m,

7) gabaryty zabudowy:

a) poziom posadowienia parteru: nie ustala się,

b) ilość kondygnacji: minimalnie 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

c) kształt dachu: stromy o kącie nachylenia połaci dachowej od 25^{o} do 40^{o},

d) forma zabudowy: nie ustala się,

8) ogrodzenie: zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych, z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów,

9) reklama:

a) dopuszcza się lokalizację w części parterowej budynku reklam lub szyldu o powierzchni nie przekraczającej 10 % elewacji,

b) dopuszcza się lokalizacji wolnostojących szyldów informujących o prowadzonej działalności na terenie działki budowlanej,

10. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU zakazuje się.

11. STAWKA PROCENTOWA ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 8. Dla terenu oznaczonego symbolem **2U/MN** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU: **TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ**

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalnie 900 m^2,

2) pozostałe ustalenia jak w ustępie 7, 9.

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,

3) ustala się obowiązek selektywnej zbiórki odpadów,

4) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych paliw niskoemisyjnych, ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii,

5) tereny objęte planem znajdują się w granicach Jednolitej Części Wód Podziemnych rzeki Kmiczynki (kod PRLW2000266229) i Jednolitej Części Wód Podziemnych (PLGW2300109) oraz GZWP Nr 407 Niecka Lubelska (Chełm – Zamość) dla których obowiązują wymogi ochrony ilościowej i jakościowej wód podziemnych i powierzchniowych,

6) ustala się standardu akustycznego jak dla trenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, których dokonanie zobowiązuje do wstrzymania realizowanych robót ziemnych, zabezpieczenia znaleziska i miejsca jego dokonania oraz powiadomienie o odkryciu właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW W celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:

1) dla wszystkich budynków zapewnić dojazd o parametrach spełniających wymagania drogi pożarowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

2) zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

6. ZASADY DOT. SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1) ustala się dostępność drogową od drogi gminnej zlokalizowanej poza granicami opracowania planu po zachodniej stronie,

2) ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych liczone z miejscami garażowymi – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, dla zabudowy usługowej nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej budynku,

3) ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

   a) 1 miejsce postojowe – jeżeli liczba miejsc postojowych na parkingu wynosi 6 - 15,

   b) 2 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc postojowych na parkingu wynosi 16 - 40,

   c) 3 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc postojowych na parkingu wynosi 41 - 100,

   d) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych na parkingu jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100,

4) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie układu zasilającego i przesyłowego, dopuszcza się budowę nie wskazanych na rysunku planu stacji transformatorowych SN/nN wraz z liniami średniego i niskiego napięcia w ilości wynikającej z aktualnych potrzeb,

5) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,

6) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej, dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody w przypadku braku sieci wodociągowej,

7) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu lub studni chłonnych na terenie działki budowlanej,

8) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,

9) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

10) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów szczególnych.

7. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU ustala się ograniczenie sposobu użytkowania terenu w obszarze strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN (12,0 m, po 6,0 m od osi linii po obu jej stronach) zgodnie z przepisami szczególnymi.

8. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH nie ustala się.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu i nie mniej niż 6,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej,

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 30 %;

3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalnie 30 %,

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,1,

b) maksymalna: 0,6,

5) wysokość zabudowy: maksymalnie 12 m, dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalnie 5,0 m,

6) gabaryty zabudowy:

a) poziom posadowienia parteru: nie ustala się,

b) ilość kondygnacji: minimalnie 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

c) kształt dachu: stromy o kącie nachylenia połaci dachowej od 25^{o} do 40^{o},

d) forma zabudowy: nie ustala się,

7) ogrodzenie: zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych, z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów,

8) reklama:

a) dopuszcza się lokalizację w części parterowej budynku reklam lub szyldu o powierzchni nie przekraczającej 10 % elewacji,

b) dopuszcza się lokalizacji wolnostojących szyldów informujących o prowadzonej działalności na terenie działki budowlanej,

10. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU zakazuje się.

11. STAWKA PROCENTOWA ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1 % wzrostu wartości nieruchomośc.

§ 9. Dla terenu oznaczonego symbolem **3U/MN** ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU: **TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ**

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalnie 1500 m^2,

2) pozostałe ustalenia jak w ustępie 7, 9.

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,

3) ustala się obowiązek selektywnej zbiórki odpadów,

4) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych paliw niskoemisyjnych, ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii,

5) tereny objęte planem znajdują się w granicach Jednolitej Części Wód Podziemnych rzeki Kmiczynki (kod PRLW2000266229) i Jednolitej Części Wód Podziemnych (PLGW2300109) oraz GZWP Nr 407 Niecka Lubelska (Chełm – Zamość) dla których obowiązują wymogi ochrony ilościowej i jakościowej wód podziemnych i powierzchniowych,

6) ustala się standardu akustycznego jak dla trenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, których dokonanie zobowiązuje do wstrzymania realizowanych robót ziemnych, zabezpieczenia znaleziska i miejsca jego dokonania oraz powiadomienie o odkryciu właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW W celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:

1) dla wszystkich budynków zapewnić dojazd o parametrach spełniających wymagania drogi pożarowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

2) zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

6. ZASADY DOT. SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1) ustala się dostępność drogową poprzez istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej nr 852,

2) ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych liczone z miejscami garażowymi – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, dla zabudowy usługowej nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m2 powierzchni użytkowej budynku,

3) ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

   a) 1 miejsce postojowe – jeżeli liczba miejsc postojowych na parkingu wynosi 6 - 15,

   b) 2 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc postojowych na parkingu wynosi 16 - 40,

   c) 3 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc postojowych na parkingu wynosi 41 - 100,

   d) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych na parkingu jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100,

4) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie układu zasilającego i przesyłowego, dopuszcza się budowę nie wskazanych na rysunku planu stacji transformatorowych SN/nN wraz z liniami średniego i niskiego napięcia w ilości wynikającej z aktualnych potrzeb,

5) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,

6) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej, dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody w przypadku braku sieci wodociągowej,

7) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu lub studni chłonnych na terenie działki budowlanej,

8) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,

9) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

10) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów szczególnych.

7. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU nie ustala się.

8. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCHnie ustala się.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu i nie mniej niż 20,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej,

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 30 %,

3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 30 %,

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,1,

b) maksymalna: 0,6,

5) wysokość zabudowy: maksymalnie 12 m, dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalnie 5,0 m,

6) gabaryty zabudowy:

a) poziom posadowienia parteru: nie ustala się,

b) ilość kondygnacji: minimalnie 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

c) kształt dachu: stromy o kącie nachylenia połaci dachowej od 25^{o} do 40^{o},

d) forma zabudowy: nie ustala się,

7) ogrodzenie: zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych, z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów,

8) reklama:

a) dopuszcza się lokalizację w części parterowej budynku reklam lub szyldu o powierzchni nie przekraczającej 10 % elewacji,

b) dopuszcza się lokalizacji wolnostojących szyldów informujących o prowadzonej działalności na terenie działki budowlanej.

10. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU zakazuje się.

11. STAWKA PROCENTOWA ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 10. Dla terenu oznaczonego symbolem **4U/MN** (miejscowość Nowosiółki) ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU: **TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych.**

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalnie 1000 m^2,

2) pozostałe ustalenia jak w ustępie 7, 9.

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,

3) ustala się obowiązek selektywnej zbiórki odpadów,

4) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych paliw niskoemisyjnych, ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii,

5) tereny objęte planem znajdują się w granicach Jednolitej Części Wód Podziemnych rzeki Kmiczynki (kod PRLW2000266229) i Jednolitej Części Wód Podziemnych (PLGW2300109) oraz GZWP Nr 407 Niecka Lubelska (Chełm – Zamość) dla których obowiązują wymogi ochrony ilościowej i jakościowej wód podziemnych i powierzchniowych,

6) ustala się standardu akustycznego jak dla trenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, których dokonanie zobowiązuje do wstrzymania realizowanych robót ziemnych, zabezpieczenia znaleziska i miejsca jego dokonania oraz powiadomienie o odkryciu właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW W celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:

1) dla wszystkich budynków zapewnić dojazd o parametrach spełniających wymagania drogi pożarowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

2) zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

6. ZASADY DOT. SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1) ustala się dostępność drogową poprzez istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej nr 852 oraz poprzez działkę ewidencyjna nr 200 - droga gminna,

2) ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych liczone z miejscami garażowymi – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, dla zabudowy usługowej nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m2 powierzchni użytkowej budynku,

3) ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

   a) 1 miejsce postojowe – jeżeli liczba miejsc postojowych na parkingu wynosi 6 - 15,

   b) 2 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc postojowych na parkingu wynosi 16 - 40,

   c) 3 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc postojowych na parkingu wynosi 41 - 100,

   d) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych na parkingu jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100,

4) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie układu zasilającego i przesyłowego, dopuszcza się budowę nie wskazanych na rysunku planu stacji transformatorowych SN/nN wraz z liniami średniego i niskiego napięcia w ilości wynikającej z aktualnych potrzeb,

5) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,

6) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej, dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody w przypadku braku sieci wodociągowej,

7) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu lub studni chłonnych na terenie działki budowlanej:

8) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków lub do indywidualnych zbiorników bezodpływowych,

9) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

10) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów szczególnych.

7. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU nie ustala się.

8. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH nie ustala się.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu i nie mniej niż 20,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej,

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 30 %,

3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 30 %,

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,1,

b) maksymalna: 0,6,

5) wysokość zabudowy: maksymalnie 12 m, dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalnie 5,0 m,

6) gabaryty zabudowy:

a) poziom posadowienia parteru: nie ustala się,

b) ilość kondygnacji: minimalnie 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

c) kształt dachu: stromy o kącie nachylenia połaci dachowej od 25^{o} do 40^{o},

d) forma zabudowy: nie ustala się,

7) ogrodzenie: zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych, z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów,

8) reklama:

a) dopuszcza się lokalizację w części parterowej budynku reklam lub szyldu o powierzchni nie przekraczającej 10 % elewacji,

b) dopuszcza się lokalizacji wolnostojących szyldów informujących o prowadzonej działalności na terenie działki budowlanej.

10. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU zakazuje się.

11. STAWKA PROCENTOWA ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 11. Dla terenu oznaczonego symbolem **5U/MN** (miejscowość Nowosiółki) ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU **TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ**

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalnie 1000 m^2,

2) pozostałe ustalenia jak w ustępie 7, 9.

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,

3) ustala się obowiązek selektywnej zbiórki odpadów,

4) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych paliw niskoemisyjnych, ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii,

5) tereny objęte planem znajdują się w granicach Jednolitej Części Wód Podziemnych rzeki Kmiczynki (kod PRLW2000266229) i Jednolitej Części Wód Podziemnych (PLGW2300109) oraz GZWP Nr 407 Niecka Lubelska (Chełm – Zamość) dla których obowiązują wymogi ochrony ilościowej i jakościowej wód podziemnych i powierzchniowych,

6) ustala się standardu akustycznego jak dla trenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, których dokonanie zobowiązuje do wstrzymania realizowanych robót ziemnych, zabezpieczenia znaleziska i miejsca jego dokonania oraz powiadomienie o odkryciu właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW W celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:

1) dla wszystkich budynków zapewnić dojazd o parametrach spełniających wymagania drogi pożarowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

2) zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

6. ZASADY DOT. SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1) ustala się dostępność drogową poprzez istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej nr 852,

2) ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych liczone z miejscami garażowymi – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, dla zabudowy usługowej nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m2 powierzchni użytkowej budynku,

3) ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

   a) 1 miejsce postojowe – jeżeli liczba miejsc postojowych na parkingu wynosi 6 - 15,

   b) 2 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc postojowych na parkingu wynosi 16 - 40,

   c) 3 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc postojowych na parkingu wynosi 41 - 100,

   d) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych na parkingu jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100,

4) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie układu zasilającego i przesyłowego, dopuszcza się budowę nie wskazanych na rysunku planu stacji transformatorowych SN/nN wraz z liniami średniego i niskiego napięcia w ilości wynikającej z aktualnych potrzeb,

5) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,

6) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej, dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody w przypadku braku sieci wodociągowej,

7) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu lub studni chłonnych na terenie działki budowlanej:

8) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków lub do indywidualnych zbiorników bezodpływowych,

9) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

10) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów szczególnych.

7. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU nie ustala się.

8. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH nie ustala się.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu i nie mniej niż 20,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej,

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 30 %,

3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 30 %,

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,1,

b) maksymalna: 0,6,

5) wysokość zabudowy: maksymalnie 12 m, dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalnie 5,0 m,

6) gabaryty zabudowy:

a) poziom posadowienia parteru: nie ustala się,

b) ilość kondygnacji: minimalnie 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

c) kształt dachu: stromy o kącie nachylenia połaci dachowej od 25^{o} do 40^{o},

d) forma zabudowy: nie ustala się,

7) ogrodzenie: zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych, z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów,

8) reklama:

a) dopuszcza się lokalizację w części parterowej budynku reklam lub szyldu o powierzchni nie przekraczającej 10 % elewacji,

b) dopuszcza się lokalizacji wolnostojących szyldów informujących o prowadzonej działalności na terenie działki budowlanej.

10. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU zakazuje się.

11. STAWKA PROCENTOWA ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 12. Dla terenu oznaczonego symbolem **6U/MN** (miejscowość Marysin) ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU **TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ**

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: minimalnie 500 m^2,

2) pozostałe ustalenia jak w ustępie 7, 9.

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,

3) ustala się obowiązek selektywnej zbiórki odpadów,

4) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych paliw niskoemisyjnych, ekologicznych systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii,

5) tereny objęte planem znajdują się w granicach Jednolitej Części Wód Podziemnych rzeki Kmiczynki (kod PRLW2000266229) i Jednolitej Części Wód Podziemnych (PLGW2300109) oraz GZWP Nr 407 Niecka Lubelska (Chełm – Zamość) dla których obowiązują wymogi ochrony ilościowej i jakościowej wód podziemnych i powierzchniowych,

6) ustala się standardu akustycznego jak dla trenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, których dokonanie zobowiązuje do wstrzymania realizowanych robót ziemnych, zabezpieczenia znaleziska i miejsca jego dokonania oraz powiadomienie o odkryciu właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW W celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:

1) dla wszystkich budynków zapewnić dojazd o parametrach spełniających wymagania drogi pożarowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

2) zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

6. ZASADY DOT. SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1) ustala się dostępność drogową z drogi gminnej działka ewidencyjna nr 99,

2) ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych liczone z miejscami garażowymi – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, dla zabudowy usługowej nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m2 powierzchni użytkowej budynku,

3) ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

   a) 1 miejsce postojowe – jeżeli liczba miejsc postojowych na parkingu wynosi 6 - 15,

   b) 2 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc postojowych na parkingu wynosi 16 - 40,

   c) 3 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc postojowych na parkingu wynosi 41 - 100,

   d) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych na parkingu jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100,

4) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie układu zasilającego i przesyłowego, dopuszcza się budowę nie wskazanych na rysunku planu stacji transformatorowych SN/nN wraz z liniami średniego i niskiego napięcia w ilości wynikającej z aktualnych potrzeb,

5) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjne,;

6) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej, dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody w przypadku braku sieci wodociągowej,

7) ustala się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu lub studni chłonnych na terenie działki budowlanej,

8) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków lub do indywidualnych zbiorników bezodpływowych,

9) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

10) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów szczególnych.

7. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU nie ustala się.

8. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH nie ustala się.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu i nie mniej niż 14,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej,

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 30 %,

3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 30 %,

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,1,

b) maksymalna: 0,6,

5) wysokość zabudowy: maksymalnie 12 m, dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalnie 5,0 m,

6) gabaryty zabudowy:

a) poziom posadowienia parteru: nie ustala się,

b) ilość kondygnacji: minimalnie 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;

c) kształt dachu: stromy o kącie nachylenia połaci dachowej od 25^{o} do 40^{o},

d) forma zabudowy: nie ustala się.

7) ogrodzenie: zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych, z wyjątkiem prefabrykowanych podmurówek i elementów do budowy słupów,

8) reklama:

a) dopuszcza się lokalizację w części parterowej budynku reklam lub szyldu o powierzchni nie przekraczającej 10 % elewacji,

b) dopuszcza się lokalizacji wolnostojących szyldów informujących o prowadzonej działalności na terenie działki budowlanej.

10. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU zakazuje się.

11. STAWKA PROCENTOWA ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 13. Dla terenu oznaczonego symbolem **7KDG** (miejscowość Nowosiółki) ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU **TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA GŁÓWNA**

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO jak w ustępie 8, 9.

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

1) ustala się odprowadzenie wód powierzchniowych do istniejącego układu odwadniającego,

2) tereny objęte planem znajdują się w granicach Jednolitej Części Wód Podziemnych rzeki Kmiczynki (kod PRLW2000266229) i Jednolitej Części Wód Podziemnych (PLGW2300109) oraz GZWP Nr 407 Niecka Lubelska (Chełm – Zamość) dla których obowiązują wymogi ochrony ilościowej i jakościowej wód podziemnych i powierzchniowych.

4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ nie ustala się.

5. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW nie ustala się.

6. ZASADY DOT. SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem systemu elektroenergetycznego po wymaganej rozbudowie lub przebudowie (sieci i urządzeń elektroenergetycznych kolidujących z docelowym zagospodarowaniem terenu), układu zasilającego i przesyłowego,

2) obsługa telekomunikacyjna: zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi po wymaganej rozbudowie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej,

3) ustala się odprowadzenie wód opadowych do do istniejącego układu odwadniającego,

4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło oraz odprowadzenie ścieków komunalnych – nie dotyczy.

7. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

1) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

8. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

1) określenie zasięgu: w liniach rozgraniczających,

2) mała architektura: dopuszcza się,

3) nośniki reklamowe: zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych,

4) tymczasowe obiekty usługowe: zakazuje się,

5) urządzenia techniczne: dopuszcza się,

6) zieleń: dopuszcza się.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu, teren stanowi poszerzenie istniejącego pasa drogowego,

2) przekrój: jednojezdniowy o dwu pasach ruchu,

3) wyposażenie minimalne: chodniki,

4) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej.

10. POSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU zakazuje się.

11. STAWKA PROCENTOWA ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 14. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sytuowania ich poza liniami rozgraniczającymi dróg w zakresie niezbędnym do zaspokojenia potrzeb użytkowników przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

§ 15. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów i obiektów.

§ 16. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Telatyn uchwalonego uchwałą nr XII/48/2003 Rady Gminy Telatyn z dnia 10 grudnia 2003 roku.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

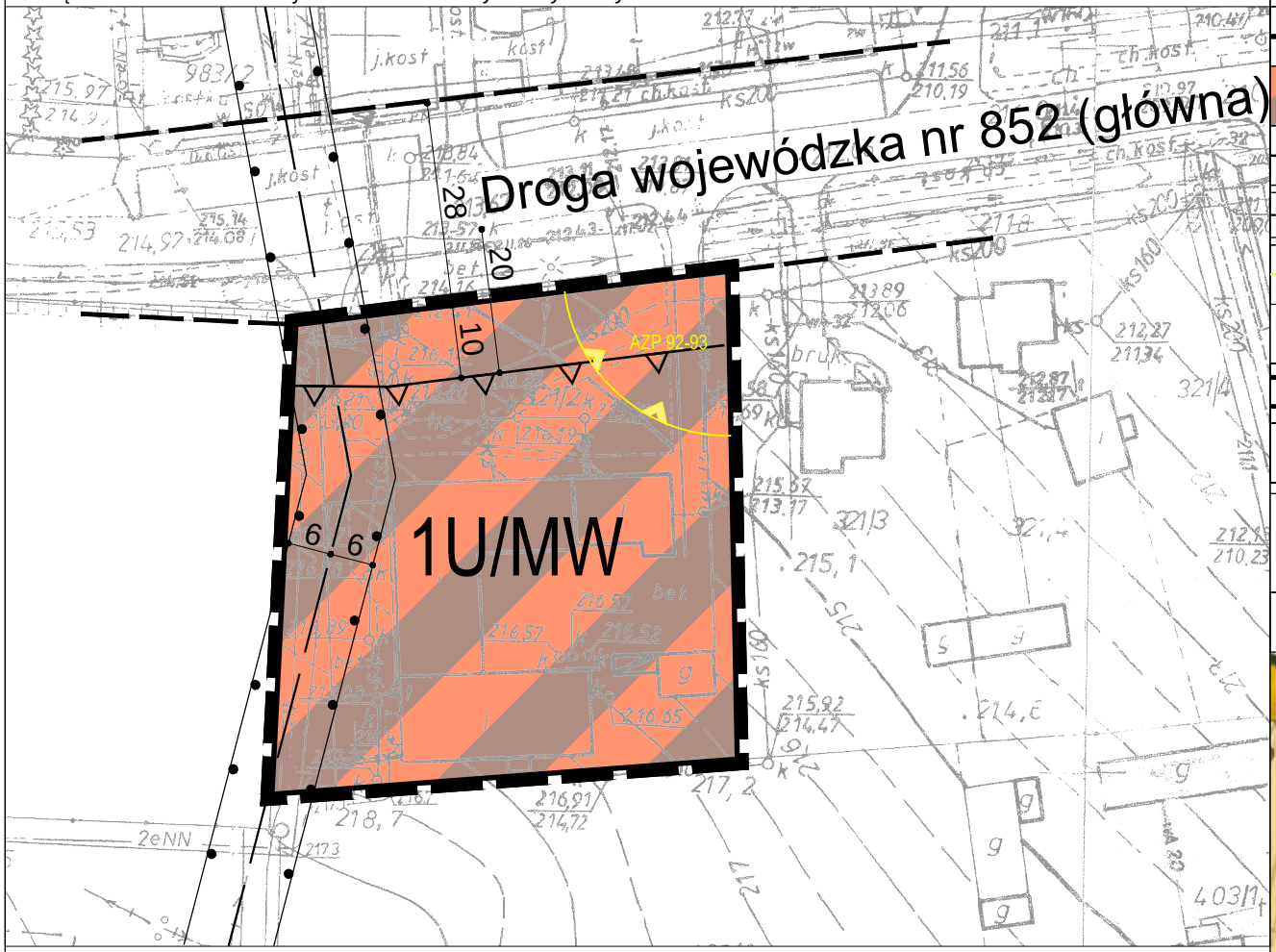
Przewodniczący Rady Gminy

Dariusz Stanisław Skwarek

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TELATYN

SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1 do uchwały nr XI/85/2016 Rady Gminy Telatyn z dnia 30 marca 2016 r.



USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- U/MW — tereny zabudowy usługowej tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- SN — strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN
- stanowisko archeologiczne (AZP 92-93)

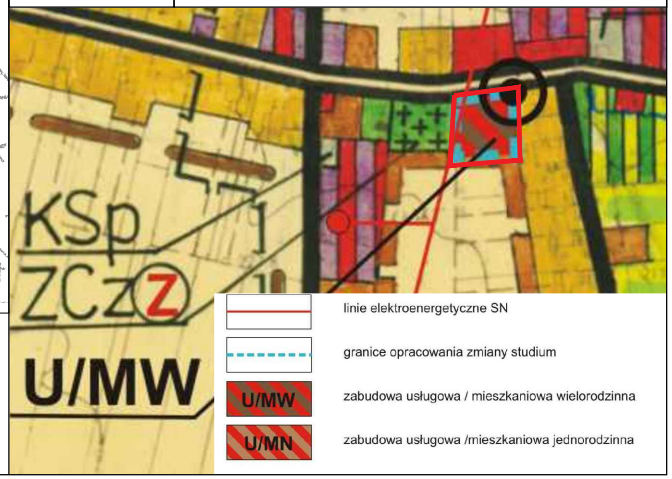
USTALENIA INFORMACYJNE

- ustalony układ komunikacyjny poza granicami opracowania
- 16 — wymiary

WYRYS I WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TELATYN

skala 1:10 000

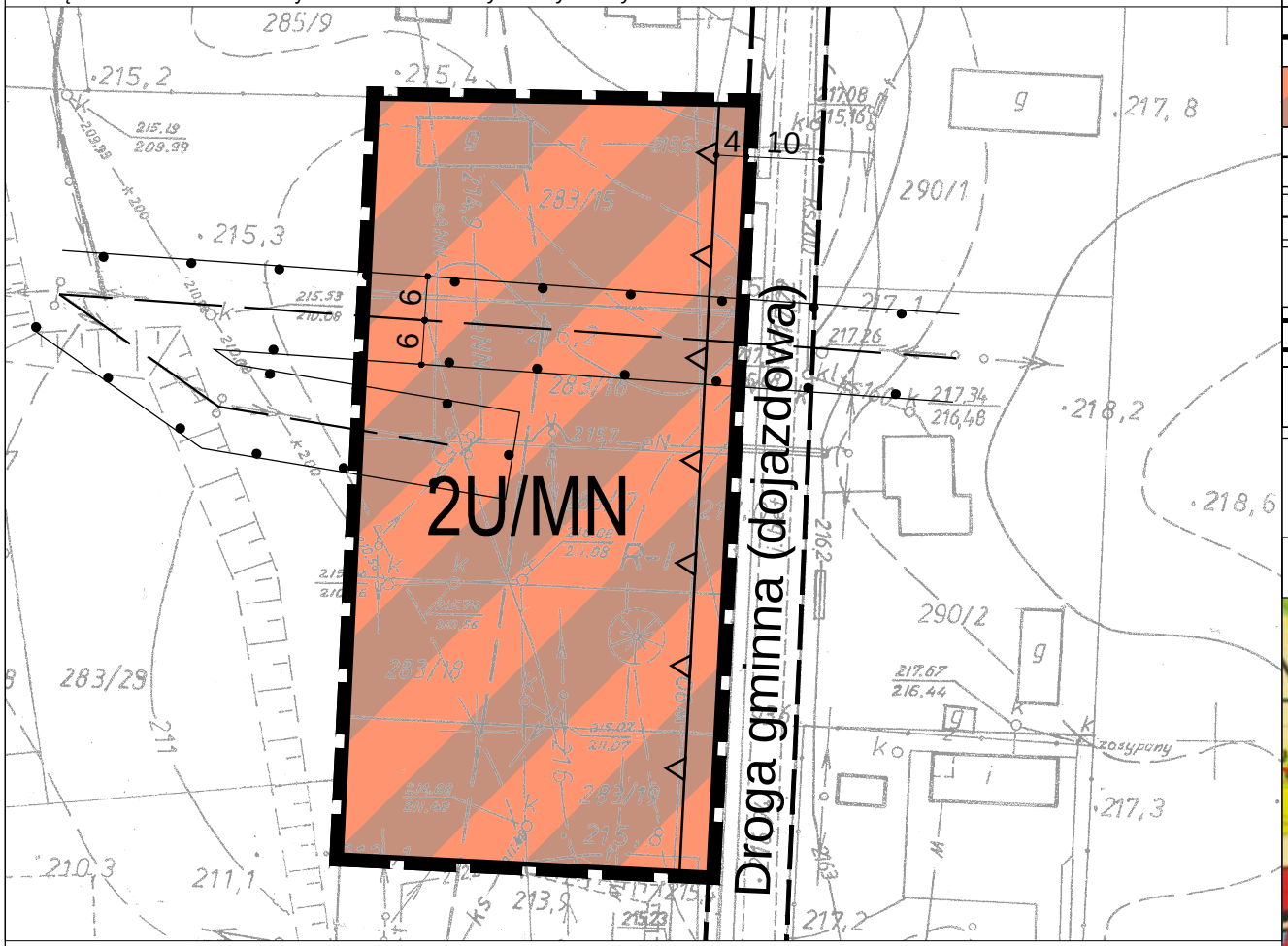
- granica opracowania zmiany planu

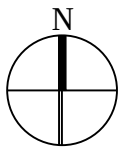


ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TELATYN

SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 2 do uchwały nr XI/85/2016 Rady Gminy Telatyn z dnia 30 marca 2016 r.







USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
U/MN	tereny zabudowy usługowej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	nieprzekraczalna linia zabudowy
SN	strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN

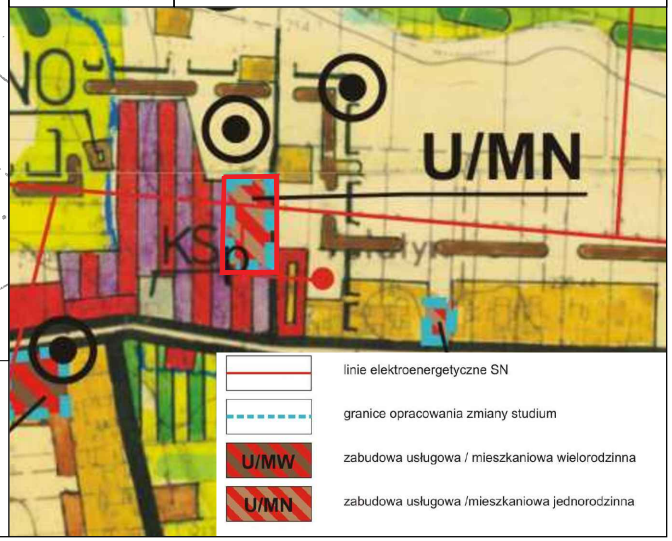
USTALENIA INFORMACYJNE

	ustalony układ komunikacyjny poza granicami opracowania
16	wymiary

WYRYS I WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TELATYN

skala 1:10 000

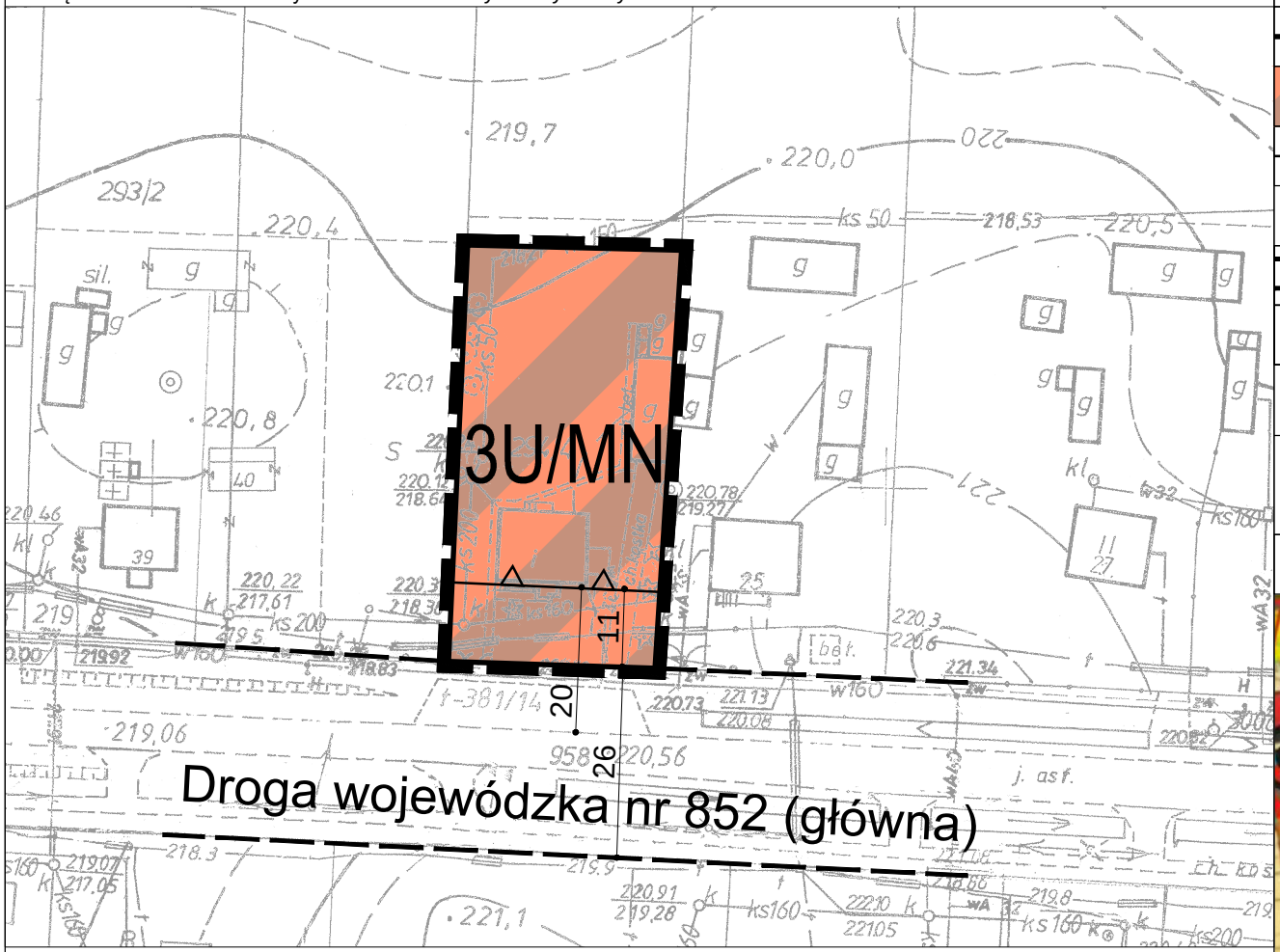
granica opracowania zmiany planu



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TELATYN

SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 3 do uchwały nr XI/85/2016 Rady Gminy Telatyn z dnia 30 marca 2016 r.



USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

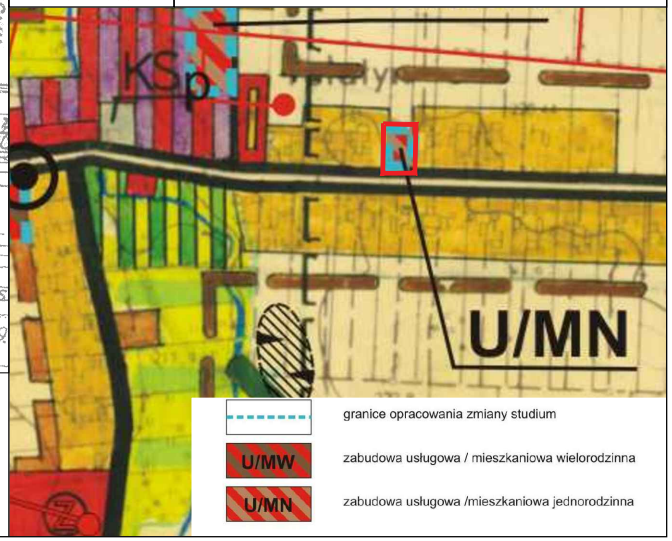
granica obszaru objętego planem	
linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania	
U/MN	tereny zabudowy usługowej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
nieprzekraczalna linia zabudowy	

USTALENIA INFORMACYJNE

ustalony układ komunikacyjny poza granicami opracowania	
16	wymiary

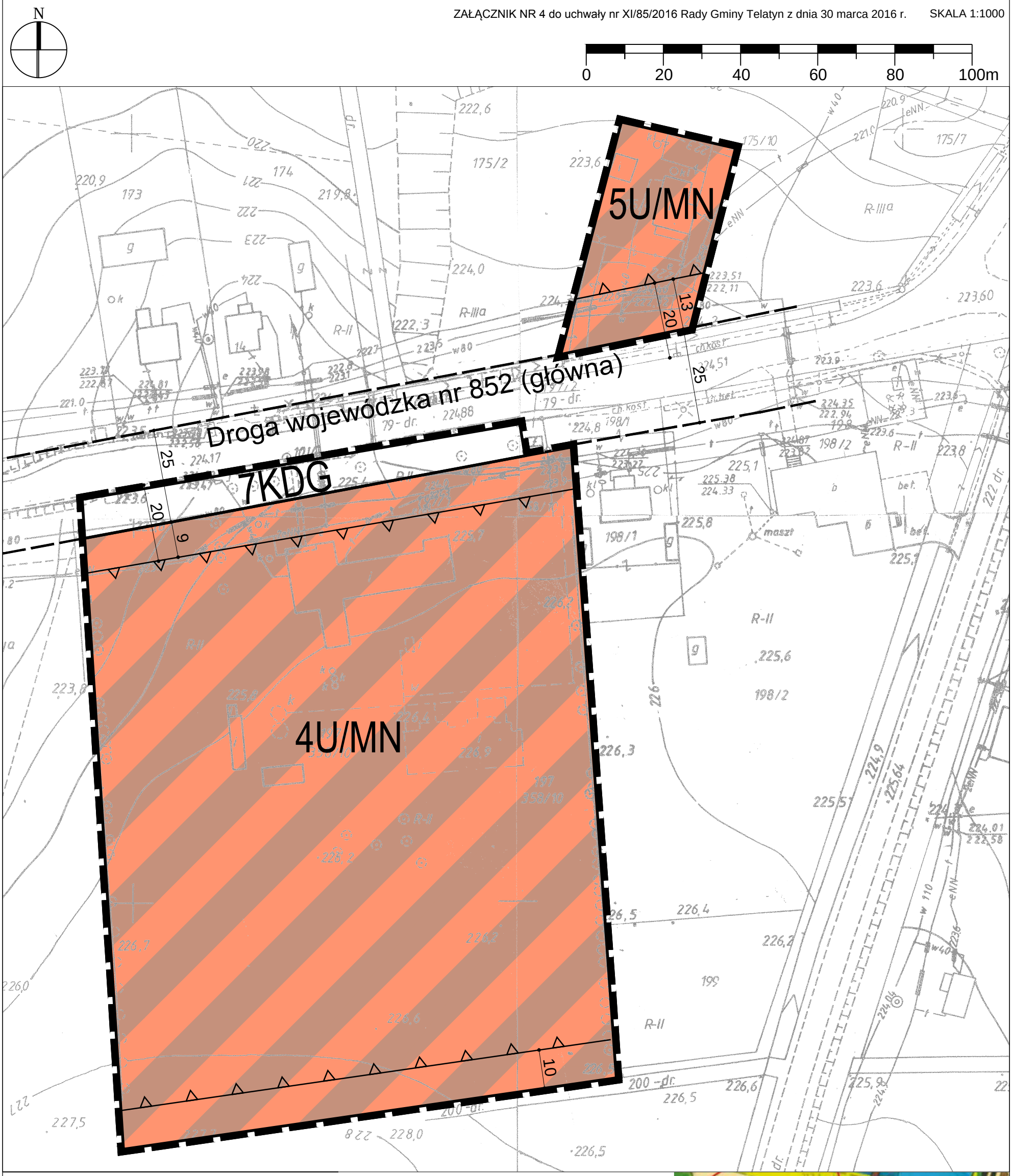
WYRYS I WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TELATYN skala 1:10 000

	granica opracowania zmiany planu



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TELATYN

ZAŁĄCZNIK NR 4 do uchwały nr XI/85/2016 Rady Gminy Telatyn z dnia 30 marca 2016 r. SKALA 1:1000



USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

granica obszaru objętego planem	
linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania	
U/MN	tereny zabudowy usługowej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
KDG	tereny dróg publicznych - droga główna
	nieprzekraczalna linia zabudowy

USTALENIA INFORMACYJNE

	ustalony układ komunikacyjny poza granicami opracowania
16	wymiary

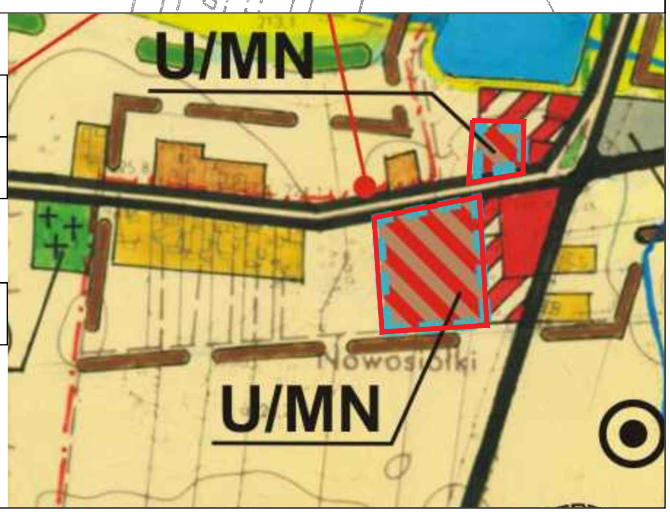
WYRYS I WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TELATYN skala 1:10 000

	granica opracowania zmiany planu

granice opracowania zmiany studium

G852 droga wojewódzka (G - główna)

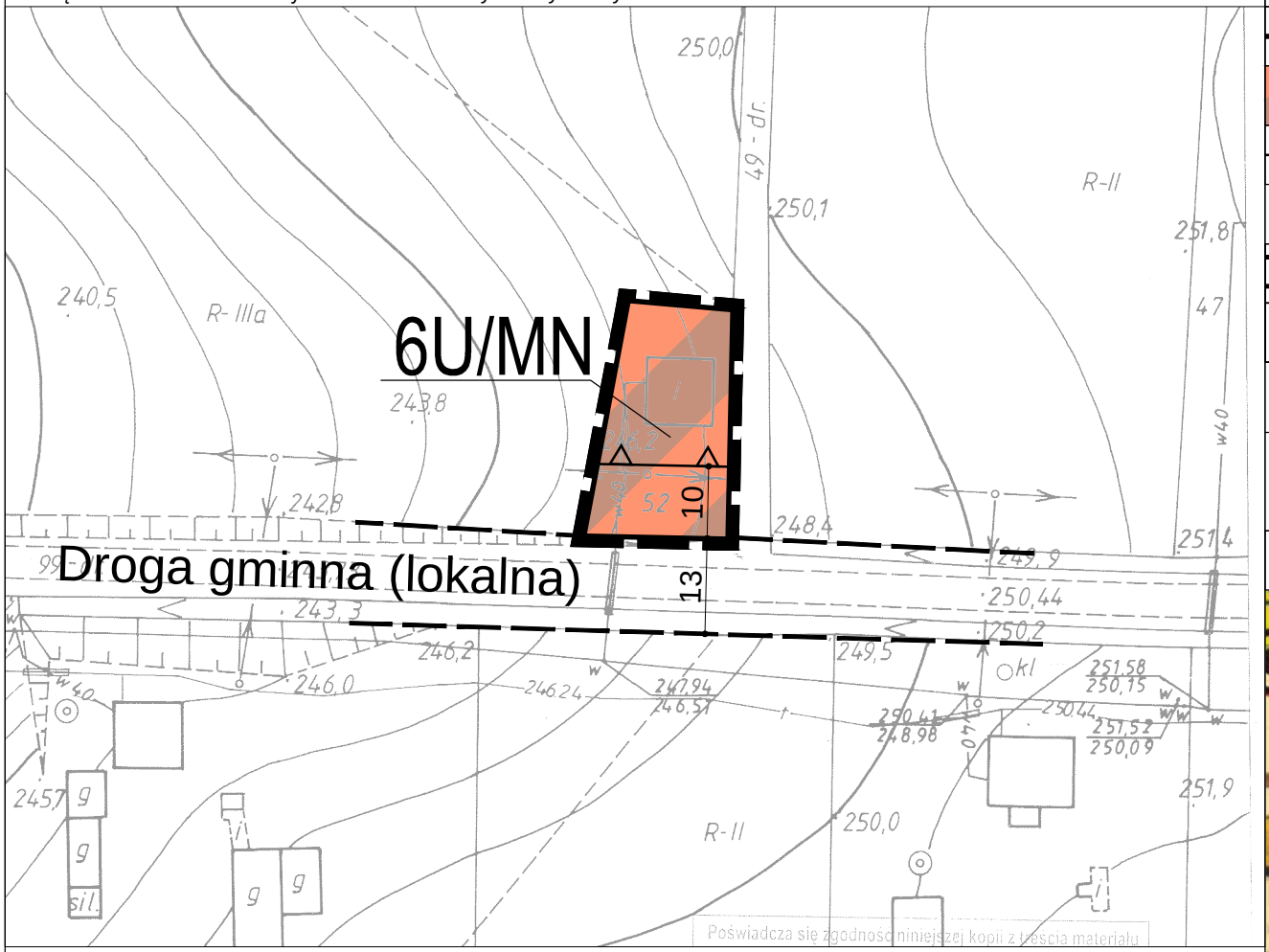
U/MN zabudowa usługowa /mieszkaniowa jednorodzinn



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TELATYN

SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 5 do uchwały nr XI/85/2016 Rady Gminy Telatyn z dnia 30 marca 2016 r.



N

0 20 40 60 80 100m

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
U/MN	tereny zabudowy usługowej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	nieprzekraczalna linia zabudowy

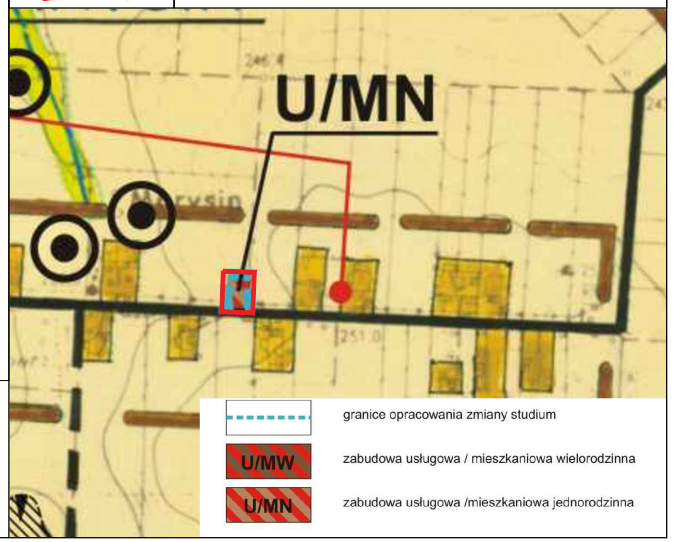
USTALENIA INFORMACYJNE

	ustalony układ komunikacyjny poza granicami opracowania
16	wymiary

WYRYS I WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TELATYN

skala 1:10 000

	granica opracowania zmiany planu



Załącznik nr 6
do uchwały nr XI/85/2016
Rady Gminy Telatyn
z dnia 30 marca 2016 roku

w sprawie uchwalenia
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY TELATYN

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Telatyn inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 17, pkt 5 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. Poz. 199 j.t. z późn. zm.) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na terenie objętym zmianą planu nie występują elementy z zakresu infrastruktury technicznej (budowa dróg gminnych i uzbrojenia), należące do zadań własnych gminy, których realizacja może obciążać budżet gminy.

Załącznik nr 7
do uchwały nr XI/85/2016
Rady Gminy Telatyn
z dnia 30 marca 2016 roku

w sprawie uchwalenia
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY TELATYN

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Telatyn o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Rada Gminy Telatyn uchwalając zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Telatyn, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Telatyn, rozstrzyga jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Telatyn wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do wglądu publicznego w dniach od 03 grudnia 2015 r. do 28 grudnia 2015 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 28 grudnia 2015 r. Nieprzekraczalny termin składania uwag upłynął 12 stycznia 2016 r.

W ustawowym terminie składania uwag żadna z osób fizycznych i prawnych oraz żadna z jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej nie wniosła uwag dotyczących projektu zmiany planu.